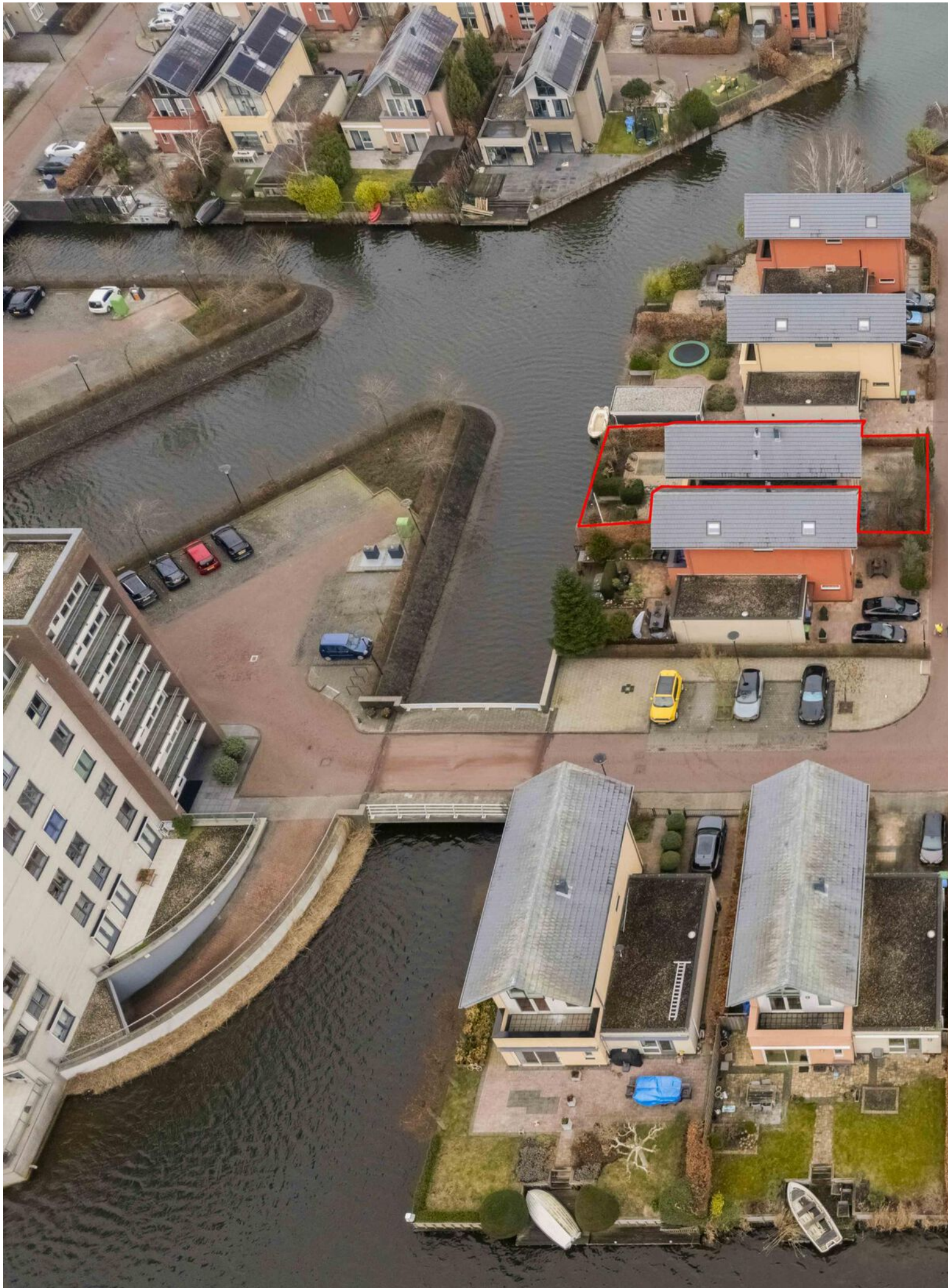


RUYSHAVEN 4 BARENDRECHT



Vraagprijs € 899.000 k.k.

**Halfvrijstaande villa met garage
en tuin aan de Gaatkensplas op het westen!**



An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing modern houses with grey roofs and orange or yellow facades. A canal or waterway runs through the center of the neighborhood, with several boats docked along the banks. The houses are arranged in a grid-like pattern, and there are cars parked on the streets. The overall scene is a well-maintained, modern residential area.

WELKOM

Havenkwartier- Barendrecht

Deze goed gebouwde en afgewerkte halfvrijstaande villa met inpandige garage en zonnige tuin aan de Gaatkensplas biedt alles wat u zich kunt wensen. Een unieke combinatie van ruimte, hoogwaardige afwerking en een schitterende ligging aan het water maakt dit woonhuis tot een absolute buitenkans. De woning is bijzonder ruim opgezet en goed geïsoleerd, gebouwd met hoogwaardige materialen door de gerenommeerde kwaliteitsaannemer Van Erk, wat zorgt voor duurzaamheid en wooncomfort. De lichte woonkamer aan de achterzijde is uitgevoerd in een royaal L-formaat en biedt alle mogelijkheden voor een ruime zit- en eetkamer. Dankzij de grote raampartijen staat u continu in verbinding met buiten en geniet u van een fraai uitzicht over het water. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkeuken, een heerlijke plek om te koken. Met vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers is er ruimte in overvloed voor een groot gezin, gasten of comfortabel thuiswerken. Daarnaast beschikt de woning over een aparte wasruimte, een inpandige garage, parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit en een balkon op de eerste verdieping aan de waterkant. De achtertuin op het westen is zonder twijfel een van de absolute hoogtepunten. Direct gelegen aan de Gaatkensplas, voorzien van een vlonder, vormt dit de perfecte plek om te ontspannen, te genieten van lange zomeravonden en het ultieme buitenleven te ervaren. U stapt zo in uw bootje voor een ontspannen vaartocht over het water. Vakantiegevoel gegarandeerd! Gelegen in de geliefde en waterrijke woonwijk Havenkwartier woont u hier in alle rust, met alle voorzieningen binnen handbereik. De tram, winkelcentrum Carnisse Veste en diverse scholen bevinden zich op loopafstand. Een unieke kans om te wonen op een plek waar elke dag voelt als vakantie.





WOONOPPERVLAKTE

201 m²

INHOUD

739 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

330 m²

BOUWJAAR

2004

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

Halfvrijstaande woning

TUINLIGGING:

West

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

In overleg



















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

De voortuin is netjes aangelegd met bestrating en beplanting en beschikt over een handige buitenkraan en toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen oprit.

Overdekte entree met verlichting, ruime hal met meterkast, garderobe en trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een hangcloset toilet en fonteintje. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld in licht grijs/wit kleurstelling. Middels de hal heeft u toegang tot het woongedeelte. De hal biedt u ook toegang tot de garage. De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening, tegelvloer, elektra en stopcontacten. Via de garage heeft u toegang tot de achtertuin. De royale en lichte woonkamer is uitgevoerd in een royaal L-formaat en biedt alle mogelijkheden voor een sfeervolle en ruime zit- en eetkamer. Dankzij de grote raampartijen staat u continu in verbinding met buiten en geniet u van een fraai uitzicht over het water en een aangename natuurlijke lichtinval. De schuifpui in de woonkamer en een praktische loopdeur vanuit de eetkamer creëren een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. De begane grond is verder voorzien van een ruime trap/voorraadkast en is afgewerkt met een brede laminaatvloer met vloerverwarming.

De woonkeuken ligt aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in twee rechte opstellingen met inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een koelkast, een 5-pits kookplaat inclusief wokbrander, RVS afzuigkap, oven, een combimagnetron, een vaatwasser en een close-in boiler. Tevens is de keuken voorzien van een anderhalve spoelbak en voldoende kastruimte. Het geheel is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is afgewerkt met een kunststof aanrechtblad en een brede laminaatvloer met vloerverwarming.

De achtertuin op het westen is zonder twijfel een van de absolute hoogtepunten. Direct gelegen aan de Gaatkensplas, voorzien van een vlonder, vormt dit de perfecte plek om te ontspannen, te genieten van lange zomeravonden en het ultieme buitenleven te ervaren. U stapt zo in uw bootje voor een ontspannen vaartocht over het water. Vakantiegevoel gegarandeerd! De achtertuin is verder voorzien van achterom, bestrating, beplanting, een buitenkraan, zonnescherm en stopcontacten.

EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met trap naar de 2e verdieping en toegang tot alle vertrekken. Aparte toiletruimte voorzien van een hangcloset toilet. De toiletruimte is geheel betegeld in licht grijs/wit kleurstelling.

Slaapkamer 1 (ca. 18 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een 3-deuren schuifkastenwand met spotjes. Deze slaapkamer beschikt over twee Franse Balkons wat meer licht, frisse lucht, een ruimer gevoel en een elegante uitstraling geeft.

Slaapkamer 2 (ca. 16 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Via deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon.

Slaapkamer 3 (ca. 10 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Via deze slaapkamer heeft u ook toegang tot het balkon.

Balkon (ca. 7 m²) gelegen op het westen en is afgewerkt met kunststof gras.

De slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking en behang.

De badkamer 1 (ca. 7 m²) beschikt over moderne sanitaire voorzieningen zoals een ligbad, een douchecabine met regendouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel, spiegel met spiegelkast en verlichting en designradiator. De badkamer is geheel betegeld in een grijs/wit kleurstelling en is afgewerkt met vloerverwarming.

TWEDE VERDIEPING

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Technische-/wasruimte met stelplaats voor de HR C.V. combiketel (Atag), afzuigsysteem en wasmachine- en drogeraansluiting.

Slaapkamer 4 (ca. 19 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een groot dakraam en een Frans balkon.

Slaapkamer 5 (ca. 11 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een groot dakraam en een Frans balkon.

De slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.

De badkamer 2 (ca. 4 m²) beschikt over moderne sanitaire voorzieningen zoals een douchecabine met regendouche, een wastafel met wastafelmeubel en spiegel, een duoblok toilet en designradiator. De badkamer is geheel betegeld in een grijs/wit kleurstelling.



DETAILS VAN DE WONING

Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2004
Oplevering en aanvaarding	In overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	201 m ²
Perceeloppervlakte	330 m ²
Inpandige bergruimte	18 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Inhoud	739 m ³

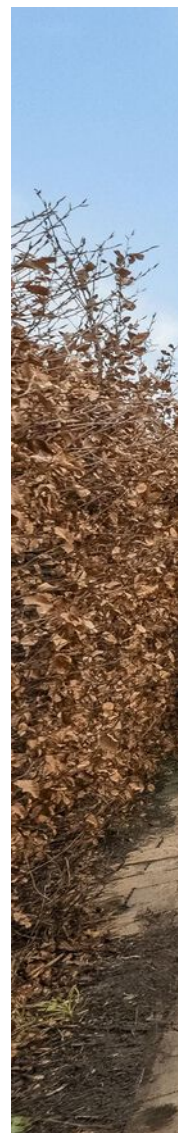
ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 822.000,00
OZB (eigenaar)	€ 677,00
Waterschapslasten	€ -
Afvalstoffenheffing/riool	€ -
Energie-/ waternota p.m.	€ -

BIJZONDERHEDEN

- Gebouwd in 2004 met hoogwaardige materialen door de gerenommeerde kwaliteitsaannemer Van Erk;
- Gelegen op een perceel van 330 m² eigen grond;
- De woning beschikt over energielabel A geldig tot 18-03-2036;
- Verwarming en warm water middels Cv Ketel Atag;
- Het royale woongedeelte in L-formaat biedt alle mogelijkheden voor een ruime zit- en eetkamer;
- Open keuken aan de voorzijde voorzien van inbouwapparatuur;
- Vijf volwaardige slaapkamers en twee badkamers;
- Balkon op de eerste verdieping aan het waterkant;
- Achtertuin op het westen aan de Gaatkensplas, voorzien van een vlonder;
- Gelegen in de geliefde en waterrijke woonwijk Havenkwartier met alle voorzieningen binnen handbereik;
- Tram naar Rotterdam, winkelcentrum Carnisse Veste en diverse scholen bevinden zich op loopafstand.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.











BARENDRECHT-CARNISSELANDE

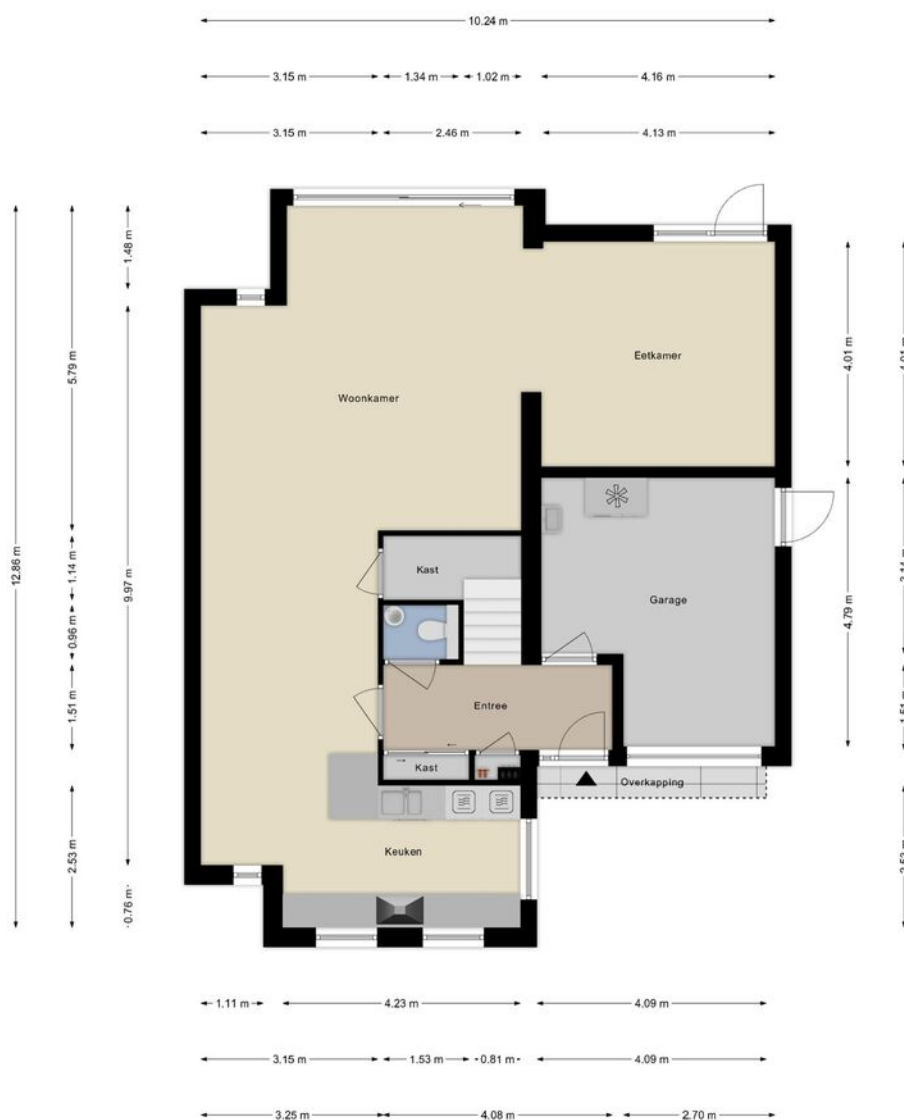


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



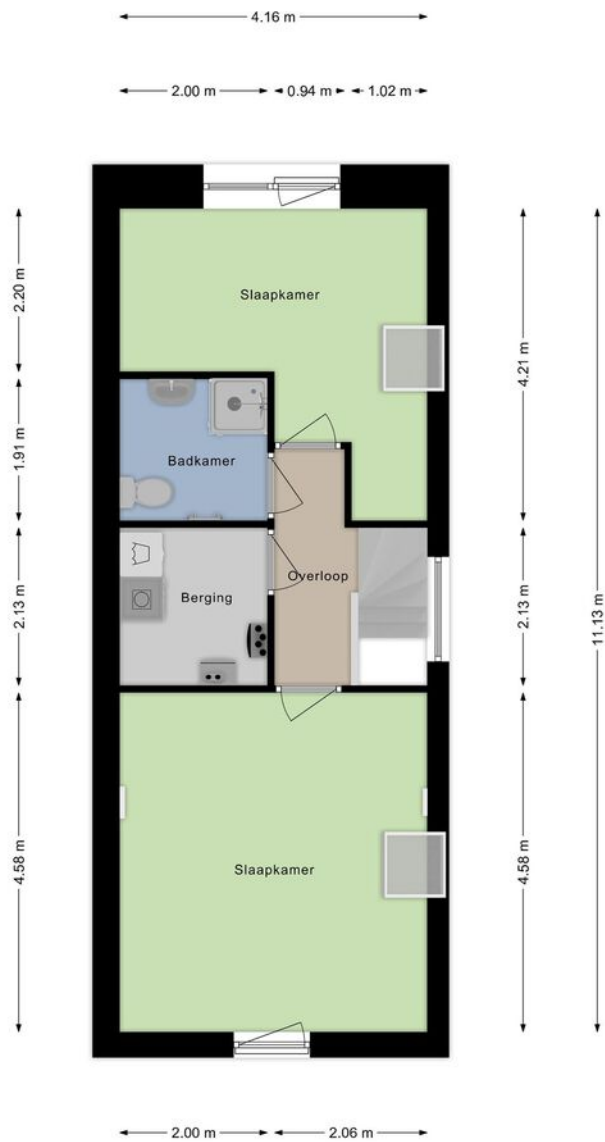
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruyshaven 4



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Barendrecht	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2050	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

WONEN IN

HAVENKWARTIER

Deze wijk ligt aan de Gaatkensplas en op een steenworp afstand van diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum "Carnisse Veste", openbaar vervoer, diverse recreatiegelegenheden, scholen en kinderdagverblijven. Op loopafstand ligt het plein aan het Havenhoofd waar je een diversiteit aan restaurants vindt en waar de weekmarkt wordt gehouden. De bereikbaarheid is uitstekend, de A29, A15 en A16 liggen op slechts enkele autominuten verwijderd. Ook het centrum van Rotterdam is met tram, fiets en auto goed bereikbaar.



HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwiteit met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

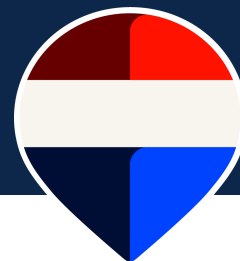
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed
Ned.

funda